

方兴社区康园小区物业服务合同

第一章 总则

1、 本合同当事方

甲方： 包河区方兴社区服务中心

乙方： 安徽祥源物业服务有限公司

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将 方兴社区康园小区物业服务 委托于乙方实行物业管理。

2、 物业项目基本情况

物业类型： 商住（回迁安置房）

服务区域： 康园小区南、北区及 2 栋附属商业楼。

项目服务管理面积： 458630 平方米

第二章 委托管理事项

1、房屋共用部位的维护和管理。包括但不限于房屋主体承重结构部位、户外墙面、门厅、楼梯间、走廊通道、花坛以及其他共有部位等的保洁、维护和管理。

2、房屋共用设施设备及其运行的维护和管理。包括共用的上下水管道、落水管、水箱、水泵、电梯、监控、有线电视线路、供电线路、通讯线路、照明、供气线路、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、车场车库、公益性文体设施（含



大舞台、电子屏等）和共用设施设备使用的房屋等的维护和管理，杜绝安全隐患、破损脏污、雨污混流等问题。

3、公共环境卫生维护和管理。负责物业管理区域内的公共场所和公共设施的清扫、保洁；严格落实方兴社区生活垃圾分类工作要求，每个集中投放点至少安排 1 名专职管理员，并按照甲方要求做好生活垃圾分类工作宣传、投放、收集、清运、清洗等工作；按要求存放并及时清运建筑垃圾。

4、公共秩序维护。推动智慧平安小区建设，做好智慧门禁系统的管理维护，开展常态巡逻巡视和 24 小时门岗执勤，维护好物业管理区域内公共安全秩序。

5、交通维护与车辆管理。维护物业管理区域内的交通秩序，保障车辆安全、有序行驶和停放。

6、房屋装饰装修管理。履行宣传、告知有关装饰装修管理规定的义务，对违规装饰装修行为及时进行劝阻、制止，并及时向行业主管部门报告。

7、公共绿化养护。及时修剪养护花草苗木，保持物业管理区域内公共绿化美丽整洁。

8、公共能耗管理管控，承担公共能耗支出。

9、管理与物业相关的各类房屋建筑、工程图纸、公共设施、户况信息等档案资料。

10、对 2 栋商业楼（包括康园菜市场）的物业管理区域进行全面服务管理，包括商业街区车辆停放、市场出入口防疫管



理、市场内外公共区域秩序和卫生管理等。

11、协助甲方做好党建工作，积极推进“红色物业”及“和美小区”建设，开展文娱活动。

12、严格落实安全生产、疫情防控、文明创建等主体责任，及时进行居民信息更新报备，压降四类可防性案件和黄赌毒警情，提升居民安全感、满意度。

13、对物业使用人有违反物业管理法律法规和制度要求的行为，及时予以劝阻和制止，并向政府有关部门报告。

14、法律政策规定和物业服务合同约定的其他事项。

第三章 委托管理期限

1、委托管理期限为一年。自 2024 年 6 月 6 日起至 2025 年 6 月 5 日止。

2、合同签订一年，一年期满后视履约情况，经甲方书面同意，可续签下一年合同（最多续签两年，合同一年一签），合同价格不变。

3、委托管理期内，如乙方提出解除合同，需提前 3 个月以书面的方式告知甲方，并办理相关移交手续，否则乙方依法承担违约责任。

第四章 物业承接查验

1、乙方需在合同签订后一个月内，做好与上一家物业服务



单位的承接查验工作，包括图纸、设施设备台账等材料的接收，业主信息的收集整理、经营性收入费用的接收等，并形成档案专门管理。

2、乙方需在进场后一个月内，梳理本小区涉及物业服务、公共场所和设施设备问题清单，并交由甲方核验；经甲方核验认定为上一家物业服务单位责任的，由乙方负责对接上一家物业服务单位并督促整改到位。

第五章 公共经营收入

1、涉及本小区的公共收益，包括但不限于车位费、公共区域广告费、公用场所租赁费等，由乙方依法收取，用于物业维护及管理，具体经营活动包括但不限于招投标、订立合同等，必须经甲方或甲方授权的康园居委会书面同意。

2、甲方或甲方授权的康园居委会与乙方设立共同监管账户，收存公共收益，在公共部位和设施设备的维修改造需经费时按相关规定程序支出，相关支出需经甲方或甲方授权的康园居委会书面同意。

第六章 双方权利义务

一、甲方权利义务

1、代表和维护本物业产权人、使用人的合法权益，甲方及甲方安排的考核组、甲方下属的康园居委会均能代表和行使甲



方权利。

2、按照《合肥市住宅小区物业服务标准》（乙级）、《康园小区物业服务考核细则》检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况，并对乙方服务质量进行监督考核（考核标准及细则详见附件一康园小区物业服务考核细则）；甲方有权根据工作需要和实际情况对考核细则进行调整，乙方完全同意。

3、审定乙方提出的物业管理服务月度计划和房屋及设施维修计划，审定乙方制定的关于本项目的管理制度、规约等内容，并监督检查执行落实情况，其中，甲方认为不妥的部分，乙方应当按照甲方的要求予以纠正。

4、向乙方提供物业用房。

5、按合同约定支付物业服务费。

6、审定涉及本项目经营管理收入项目（包括但不限于车位费、公共区域广告费、公用场所租赁费等）的立项和价格。

二、乙方权利义务

1、根据相关法律法规及本合同的约定，制订物业管理制度。

2、对业主和物业使用人违反法规、规章的行为，及时规劝、警告、制止，必要时提请有关部门处理。

3、按合同约定，对业主和物业使用人违反业主公约的行为进行处理。

4、不得将本物业和管理主体责任转让给第三方；乙方对所聘请的第三方专业公司（如电梯维保公司、建筑垃圾清运公司



等) 负有服务质量监督管理全部责任。

5、乙方聘用或委托第三方聘用的所有人员配置、数量、年龄及职业资格要求均需完全满足本项目采购需求约定；乙方聘用或委托第三方聘用的所有人员由乙方全权负责，甲方与其没有任何关系，不承担任何责任。

6、负责编制小区物业管理每周工作计划及总结上报甲方进行审核。

7、定期参加甲方或甲方下属机构、单位组织的各类会议，并按会议要求整改物业服务问题；遇有应急性工作，需无条件服从甲方的工作安排，做到迅速响应。

8、对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改、扩建或完善配套项目，须与甲方协商并经甲方书面同意后报有关部门批准方可实施。

9、乙方在服务期间，应该规范要求公示公共收益的收入和支出情况。

10、因其他第三者故意或过失导致公共设施设备损坏的，乙方有权向损坏者追讨维修费用，但需在第一时间完成维修工作，消除安全隐患。

11、乙方在服务期间，需全程依法依规开展各项工作；服务期间因乙方违反相关法律法规等造成损害的，一切责任由乙方自行承担。

12、本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部经营性商业



用房、管理用房及物业管理的全部档案资料，并全程配合下一家入驻物业服务单位的承接查验工作，在合同期满后 7 日内，一次性整体移交全部保管材料。

第七章 物业管理服务质量

按照《合肥市住宅小区物业服务标准》（乙级）、《康园物业服务考核细则》执行。

第八章 物业管理服务费用

一、物业管理综合服务费

1、康园小区物业管理综合服务费中标价为 7484841.6 元/年；其中，甲方按照小区内总建筑面积计算按季度支付物业费给乙方，2 栋综合楼物业服务费由乙方负责收取，面积和费用标准以及计算方式由甲乙双方另行协商确定。

2、甲乙双方约定所有的费用需通过对公账户支付至乙方账户，期间所涉及的费用均为含税价。甲方每月对物业服务质量依据考核标准进行考评，依据考核结果按季度支付物业费，由乙方提供发票给甲方，原则上甲方需在收到发票后 30 个工作日内进行支付。

3、乙方账户及税务信息如下：

乙方开户名称：安徽祥源物业服务有限公司

乙方开户行：中国工商银行合肥城建支行



乙方账号：1302011719200236343

乙方纳税识别号：91340100766894781Q

4、乙方需保证物业服务成本开支按照相关法律法规和制度支出到位，乙方按本合同约定的服务内容和质量标准提供服务，该项目的亏损由乙方自行承担。

5、公共设施日常维修费：小区的共有部位、共用设施、设备，公共场地、公用设施设备、公益设施等的日常维修、养护费用均由乙方承担，需要动用公共收益的需报请甲方同意后方可使用，按照小区公共收益支出相关制度执行，具体维修工作由乙方负责实施；涉及重大维修事项的，由乙方制定维修计划及资金来源计划，向甲方提出报告或建议，按照相关规定要求，根据甲方意见执行。

第九章 违约责任

一、甲方认为乙方违反本合同约定及相关服务标准，未能达到约定的管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，乙方逾期未整改的，甲方有权解除合同。

二、因不可抗力导致乙方不能履行本合同约定义务的，乙方不承担违约责任，但因乙方未采取必要的应急防护措施导致的损失除外。

三、合同期间，因乙方管理服务不到位导致的甲方被区级及以上部门通报、考核扣分或居民群众投诉影响较大的，甲方



有权解除合同。

第十章 附则

1、本合同未尽事宜，可由甲、乙双方共同协商解决。可以用书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

2、本合同之附件均为合同有效组成部分。本合同及其附件具有同等效力。

3、本合同一式肆份，甲、乙双方各执贰份，具有同等法律效力。

4、本合同在履行中如发生争议，甲乙双方应协商解决，协商或调解不成的，可以向项目属地人民法院起诉。

5、本合同期内的相关考核材料、通知公告等文件送达方式以书面文件和电子材料通知为准，书面文件送达接收方签字即视为送达，电子材料接收方接收即视为送达。

6、本合同自签字盖章之日起生效。

甲方（盖章）：_____

代表人（签字）：_____

日期：_____



乙方（盖章）：_____

代表人（签字）：_____

日期：_____



附件：

康园小区物业服务考核细则

一、考核方案

(一) 物业管理考核形式和内容考核形式分为定期考核和随机抽查：

1、定期考核总分为 100 分，按月考核，由甲方每月底前组织对乙方服务质量进行打分。

2、随机抽查是甲方组织的不定时、不定次数的抽查考核，并记入考核结果。

(二) 物业管理专项加减分考核指标

1、业主以正当理由提出投诉，当月投诉有 2 件及以上、5 件（不含 5 件）以下的扣 3 分，5 件及以上扣 5 分。

2、项目经理不参与现场管理，查处 1 次当月考核扣 5 分。

3、物业公司对公共设施设备未按规定进行日常管理和维修保养的，发现一例在当月考核中扣 2 分。

4、合同签订 3 个月后，康园小区在全区物业季度考核排名低于 150 名的，考核扣 5 分；低于 250 名的，考核扣 10 分；低于 300 名的，甲方有权随时解除合同。合同签订 3 个月后，康园小区在全区物业季度考核排名高于 150 名的，每前进 10 名加 2 分，并以此位次为下一季度考核基准，次季度考核名次低于此位次的，每后退 10 名扣 3 分；康园小区在全区物业季度考核排名在 100 名以内，次季度考核名次下降但仍在 100 名以内的，不扣分。

5、文明城市创建评选未达到要求，或被通报批评，未达标 1 次



或被通报 1 次，当月考核扣罚 10 分，以此累计。

6、本项目物业服务受到省、市、区主管部门表彰的（凭证书或文件）的，当季度在得分加 6 分、4 分、2 分。康园菜市场管理受到省、市、区主管部门表彰的（凭证书或文件）的，当季度在得分加 3 分、2 分、1 分，其中在全区菜市场排名前四名的，第三名加 1 分，第二名加 2 分，第 1 名加 3 分，低于第四名的，第五名扣 1 分，第六名扣 2 分，以此类推，低于第十名的，甲方有权解除合同。

7、按月梳理居民合理投诉量，每下降 10 个百分点的，当月考核加 1 分，每上升 5 个百分点的，当月考核减 1 分。

（三）物业服务费支付

1、物业费按季度支付。

2、月度考核得分 $100 \text{ 分} \geq K \geq 90 \text{ 分}$ ，甲方将按合同约定物业服务费用全额拨付。

3、月度考核得分 $90 \text{ 分} > K \geq 80 \text{ 分}$ ，按所得分值占满分 100 分的百分比乘以合同约定每月价格即为甲方每月实际应支付给乙方物业服务费用。

4、月度考核得分 $80 \text{ 分} > K \geq 70 \text{ 分}$ ，按所得分值占满分 100 分的百分比乘以合同约定每月价格即为甲方每月实际应支付给乙方物业服务费用，并有权解除合同。

5、连续 2 个月考核在 85 分（不含）以下，且业主对物业管理企业服务意见大、满意率不足 80% 的，甲方有权解除物业管理服务合同，造成的影响和损失由乙方承担。

6、月度考核得分 $K > 100 \text{ 分}$ ，每超出 1 分甲方应给予乙方当月



考核奖励 1 万元。

二、物业管理月定期考核表

类别	项目	考核分值	得分	备注
房屋共用部位的维护和管理	及时修复损坏的灯座灯泡开关等，保持灯具完好，小区内楼道灯、公共区域灯亮率在 95%以上。	0.2 分/处		
	房屋结构：每年二次以上对房屋结构进行检查，涉及使用安全的部位每季检查一次，并有记录，发现损坏及时安排专项修理并告知相关业主、使用人。	0.1 分/处		
	门窗：每天巡视楼内公共部位门窗，保持玻璃、门窗配件完好，门、窗开闭灵活并无异常声响。	0.1 分/处		
	管道、排水沟、屋顶：每月一次对屋面泄水沟、楼内外排水管道进行清扫、疏通，保障排水畅通，每半年检查一次屋顶，发现排水管道破损及防水层有气胀、碎裂，隔热板有断裂、缺损的，及时修理。	0.4 分/处		
	避雷系统避雷设施：每年二次检查避雷装置。	0.1 分/处		
	排水系统①每年两次对污水处理系统全面维护、保养；②污水处理系统正常运行，周边基本无异味和明显噪声，过滤格栅无堵塞，污水排放符合要求。	0.2 分/处		
	自管配电房每日做好巡查，卫生清理，每月对设施设备保养维护并做好检查记录和台帐。每日一次巡查室内、室外公共电气柜，每月一次保养室内、室外公共电气柜，每年一次电气安全检查，保证电气设备运行安全正常并有完整的检查记录	0.2 分/处		
	载人电梯 24 小时正常运行，做好电梯监管记录，履行使用单位责任。	0.2 分/次		
	窨井每月清理清理，确保无泥沙堵塞。	0.1 分/处		
	消防设施维护良好，消防灭火设施保障正常使用并做好检查记录。	0.2 分/处		
	每月检查下水管网，及时疏通堵塞隐患区域。	0.1 分/处		
	每月对健身器材及公共座椅进行维护保养，确保使用功能完好。	0.1 分/处		
公共环境卫生维护和管理	目视地面、绿地干净无垃圾，地面垃圾应及时清理；明沟每日清扫一次，明沟无杂物、无积水。	0.2 分/处		
	楼道、楼顶、电梯：楼道、楼顶公共区域无污渍、垃圾；电梯轿厢每日清理不得低于两次，每周专用清洁油擦拭。	0.2 分/处		
	果皮箱、垃圾桶：合理设置，每日清理二次，擦拭一次，箱(桶)无满溢、无异味、无污迹。	0.2 分/处		
	消毒灭害：每月对窨井、明沟、垃圾房喷洒药水一次，每半年灭鼠一次。	0.5 分/次		
	建筑物外立面整体干净、无大面积破损污损。	0.2 分/处		



	环境绿化美化，卫生状况良好。有专业人员实施绿化养护管理，定期进行修剪浇灌、施肥和松土，适时喷洒药物，预防病虫害。	0.2 分/次		
	定期清理楼顶、楼道杂物和外围公共区域杂物，不得出现 5 处以上杂物堆放	0.2 分/次		
	生活垃圾、装修垃圾、大件垃圾按指定地点堆放，不得出现建筑垃圾与生活垃圾混放；安排专业督导员负责生活垃圾收集分类、投放及清运，保障垃圾分类点正常运营，非清运时间不得出现垃圾桶在外摆放。	0.2 分/次		
	大件垃圾与建筑垃圾及时规范清运，确保不外溢指定堆放点及影响业主生活出行。	0.2 分/次		
	不得在公共区域堆放废品。	0.2 分/次		
公共秩序维护	出入口 24 小时值班看守，其中主出入口双人值勤，并有详细交接记录和外来车辆的登记记录。	0.2 分/次		
	进出车辆进行管理和疏导，保持出入口环境整洁有序道路畅通；对大型物件搬出实行记录。	0.2 分/次		
	安保人员应按指定的时间和路线每二小时巡查一次，重点部位应设巡更点。	0.2 分/次		
	警情发生后十分钟内到达现场，协助保护现场，并报告管理处与警方。	0.2 分/次		
	遇到异常情况或住户紧急求助时，五分钟内赶到现场，采取相应措施。	0.2 分/次		
	单元门保持常关状态。	0.1 分/次		
	安保岗亭保持整洁，非物业服务人员不得在岗亭内逗留。	0.5 分/次		
	上下班高峰期门岗安保不得在岗亭内或坐岗服务。	0.2 分/次		
交通维护与车辆管理	停车规范有序，无乱停乱放、堵塞小区道路、楼道和消防通道现象。	0.2 分/处		
	机动车、非机动车停放不占用绿化带、不影响行人通行且停放在规划区域内。	0.2 分/处		
	车库应 24 小时有专人管理，车辆停放有序，地面、墙面按车辆道路行驶要求设立指示牌和地标，车库场地每日清洁一次，无渗漏，无积水，通风良好，无易燃、易爆及危险物品存放。	0.2 分/处		
	每季度组织清理一次小区内僵尸车。	0.1 分/辆		
文明创建	在显著位置展示市民公约，不少于 1 处公益广告。	0.2 分/次		
	运用多种形式宣传展示精神文明创建内容	0.5 分/次		
大舞台维护保障	基础设施完好，设备正常运行使用。	0.2 分/次		
菜市场管理	外围车辆有序停放在规划区域内。	0.3 分/处		
	市场内环境卫生整洁，不得出现零星垃圾，做好市场公共区域每日消毒工作及记录。			



	按要求做好市场出入口疫情防控工作。	0.2 分/次		
	配合协助市场做好日常管理。			
其他公共 部位管理	小区业主住改商及侵占公共区域：政府组织第一轮清理完毕后，无死灰复燃或新增。	0.1 分/处		
	安全标志等：对危险部位设置安全防范警示标志，并在主要通道设置安全疏散指示和事故照明设施，每月检查一次，保证标志清晰完整，设施运行正常。	0.1 分/处		
	墙面、玻璃无污秽破损、无小广告乱张贴乱涂画。	0.4 分/处		
	各种空中缆线整齐规范、无乱拉乱设、飞线充电现象。	1 分/户		
	园区晾晒集中在晾晒区，无乱晾晒现象	0.2 分/处		
	严格实施装修登记收费、巡查管理，做好装修过程中成品保护及后期验收工作	0.2 分/处		
	管控小区流动摊贩，禁止随意摆摊设点	0.2 分/处		
人员要求	配置符合消防安全管理要求人员并持证上岗。	0.5 分/人		
	处理和应对小区公共秩序维护工作，能正确使用各类消防、物防、技防器械和设备。	0.2 分/次		
	上岗时佩带统一标志，穿戴统一制服，仪容仪表规范整洁。	0.1 分/人		
	安保人员配备对讲装置和其他必备的安全护卫器械。	0.2 分/次		
	配置符合电梯安全管理和自管配电房管理要求的人员并持证上岗。	0.5 分/人		
	公示 24 小时服务电话，急修 1 小时内，其它报修按双方约定时间到达现场，有报修、维修和回访记录。	0.1 分/次		
配合工作 要求	参加居委会组织的双提升会议，按时整改会上提出的物业服务问题，协助做好四类可防性案件等警情压降、大共治案件、违法建设摸排与拆除、反电诈等重点工作。	0.2 分/处		
	积极配合居委会做好小区业主信息变更管理。	0.2 分/次		
负面 事件管理	因管理服务不到位造成的媒体曝光事件。	2 分/次		
	因管理服务不到位造成的业主生命财产损失事件。	2 分/次		
	因物业服务质量造成的群体上访事件。	2 分/次		
	被区级及以上单位通报批评。	2 分/次		
	未按甲方要求在规定时间内完成相关事项整改。	2 分/次		
合计得分				

